



LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

| DP NIMETUS: | Kohtu tn 27a detailplaneering |
|--------------------|--|
| DP EESMÄRGID | Selgitada võimalused jätkuvalt riigi omandis oleva maa kruntimiseks ja uue peremaja püstitamiseks kümnele lapsele Asenduskodeks. Määrata ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, heakord, haljastus ja parkimislahendus. Määrata servituutide vajadus. |
| DP ALA PINDALA | ca 1060 m ² |

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Planeeritav ala aadressiga Kohtu tn 27a asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal tiheda hoonestusega kesklinna piirkonnas. Ala on hoonestamata, tasase reljeefiga, haljastatud viljapuude, mändide ja põõsastikuga.

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Lisatud andmed planeeringuga haaratud ala maaüksuste kohta seisuga 20.09.2010.
(info maanõunik R. Kalamees Tel 45 50 509)

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA PROJEKTID

Kuressaare üldplaneering:

Planeeritav ala asub kesklinna segahoonestusalal.
Koostatav detailplaneering on eeldatavalt kooskõlas üldplaneeringuga.

Alal ja lähiehitistes kehtivad DP-d:

- Pikk tn 27, 29, 31 ja Kohtu tn 13, 15, 17, 19, 21 detailplaneering (Kuressaare Kommunaalprojekt töö nr 66-01-DP 2001.a.)

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Tehnovõrkude kaitsevööndid – selgitada detailplaneeringuga.
- Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.

Vastavalt Kuressaare ehitusmääruse §17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuuribüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd.

Planeeringust huvitatud isik esitab võistlustingimused (sisaldavad eskiislahenduse koostamiseks piisavat lähtematerjali) ja kutsutavate arhitektide/büroode nimed linnale kooskõlastamiseks ning korraldab võistluse vastavalt Kuressaare ehitusmäärusele ja EAL arhitektuurivõistluste korraldamise juhendile. Arhitektuurivõistluse võib korraldada enne või pärast detailplaneeringu koostamist ja kehtestamist.

Detailplaneering, arhitektuurivõistluse võidutöö ja uusehitise projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

Täiendavalt vajalikud

- Geodeetiline alusplaan 1:500 (kooskõlastada enne planeeringu koostamise alustamist linnageodeediga, V.Viil, tel 4533672).

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Planeeringu käigus puudub vajadus strateegilise keskkonnamõju hindamise järele, kuna koostatud lähteseisukohtade alusel ei too kavandatud tegevus eeldatavalt muutusi vaadeldavas piirkonnas.

LINNA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Planeerida sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu arvestades Kohtu tn 27, Kohtu tn maatükk 1, Sepa tänava ja Pikk tn 43 kinnistute piire.
- Hoonestustingimustega luua eeldused kaasaegse, naaberhooneid arvestava uusehitise projekteerimiseks arvestades ümbritseva miljööväärtseliku hoonestuse mahte ja vanalinna hoonestusele iseloomulikke tunnuseid. Viilkatuse harjajoon planeerida paralleelselt Kohtu tänavaga.
- Lähtudes vanalinnale iseloomulikust hoonestusprintsipist planeerida uus hoone tänavajonele.
- Krundi täisehituse protsendi määramisel arvestada normatiivselt vajalike parkimiskohtade arvuga, haljastuse lisamise vajalikkusega. Soovituslik täisehitusprotsent ca 30%.
- Pääs krundile planeerida Kohtu tänava poolt ala lõunapoolsest nurgast.
- Õueala ja sõiduaudote parkimise planeerimisel arvestada hoonesse elama asuvate laste ja vanalinnaliku miljööga, vältida parkimisala domineerimist ja nähtavust piirnevatele tänavatele. Vältida suuri asfaltalasid, kasutada vanalinnale iseloomulikke materjale (paekivi, dolomiiti) kõnniteede ja radade kujundamisel.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneering koostatakse linna tellimisel ja finantseerimisel.

Detailplaneering esitada linnavalitsusele neljas eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar CD-l.

KOOSKÖLASTAMINE

Planeeringu eskiislahendus kooskõlastada:
Linnaarhitekt

Detailplaneering kooskõlastada:

- Linna projektide läbivaatamise komisjon
- Kinnistu omanikud
- Muinsuskaitseamet
- Päästeteenistus
- Tehnovõrkude valdajad

Juhul kui DP pole ÜP-ga kooskõlas, siis määrab täiendava kooskõlastamise vajaduse Saare maavanem.

LÄHTESEISUKOHTADE LISAD

- Lisa A – asukohaskeem
 - Lisa B – planeeritava ala skeem M 1:4000
-

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat arvates detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel Linnavalitsus täpsustab lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:

vanemarhitekt Kadri Randoja

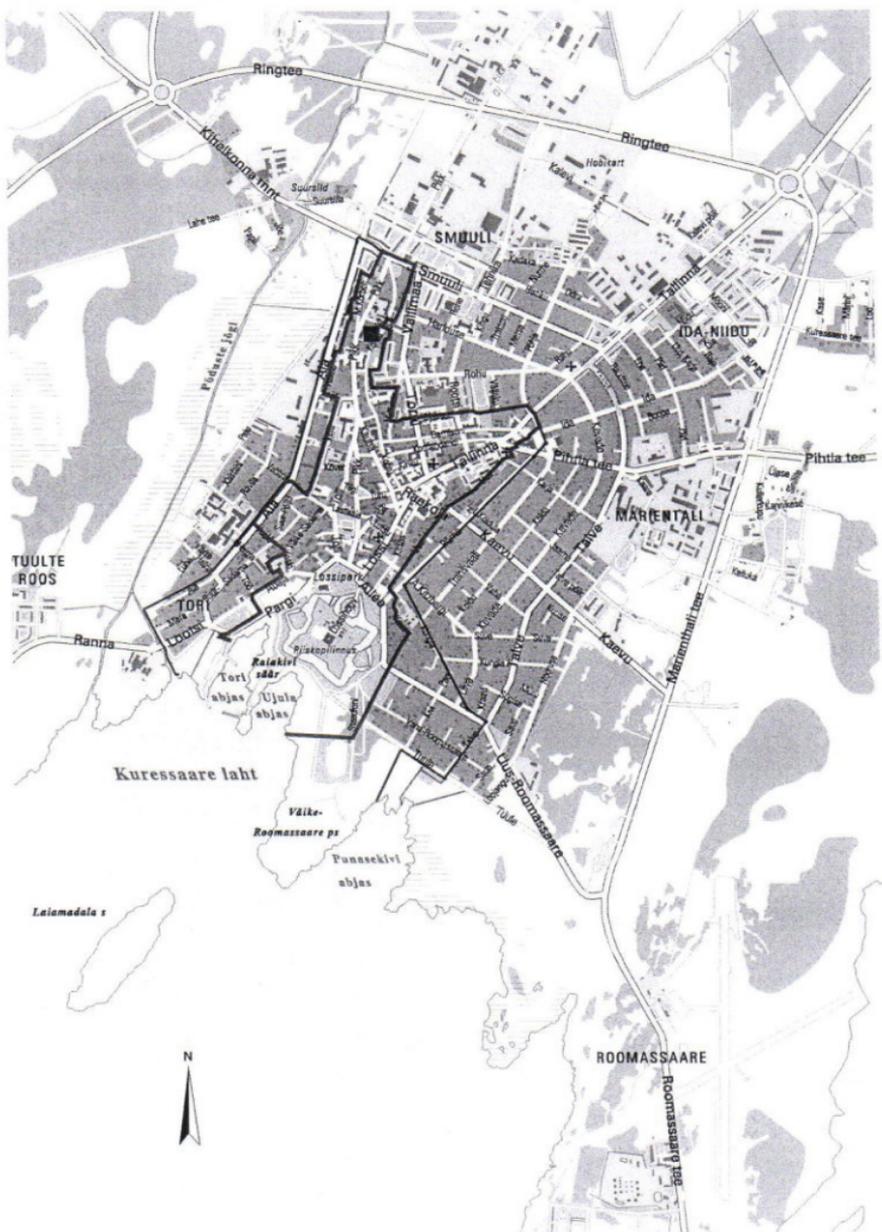
Tel 45 50 535 kadri.randoja@kuressaare.ee

Kooskõlastas:

linnaarhitekt Hannes Koppel

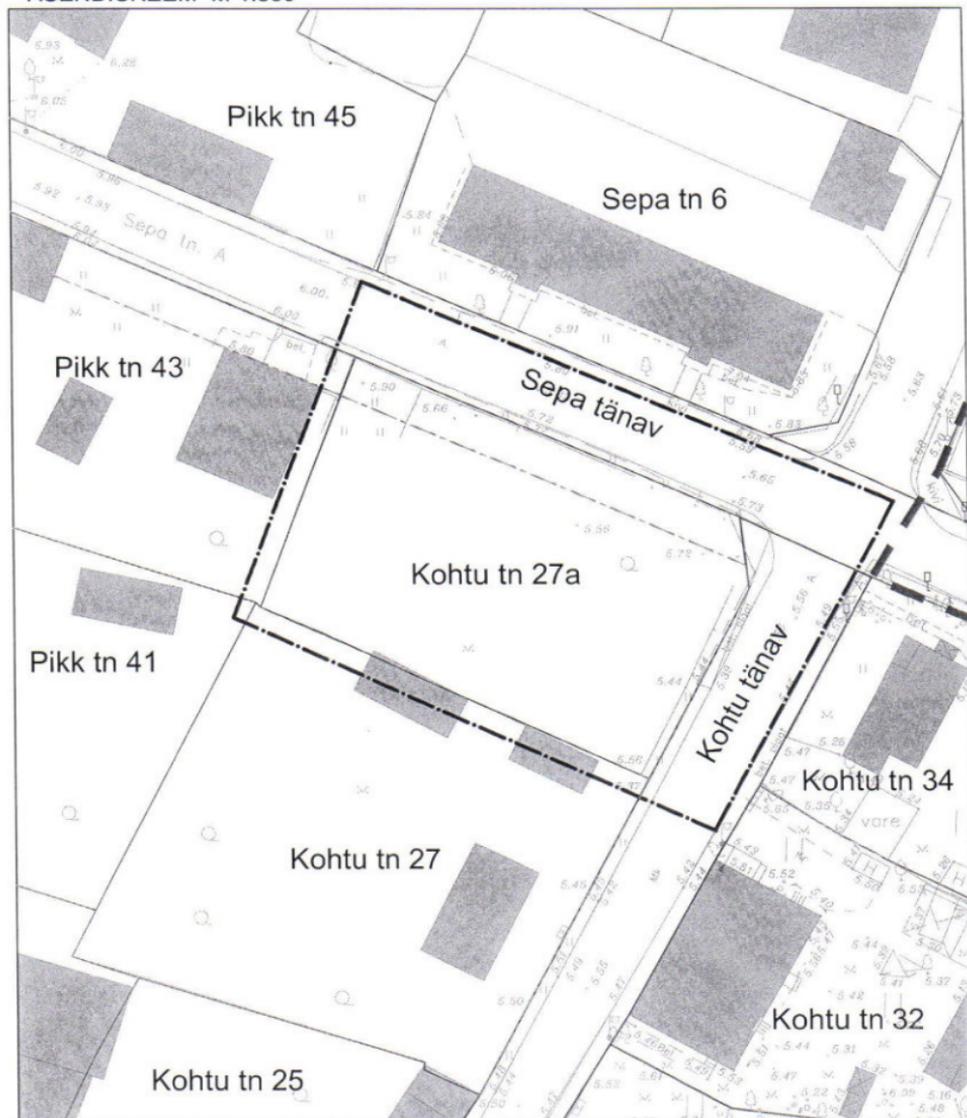
Tel 45 50505 hannes.koppel@kuressaare.ee

PLANEERINGU ASUKOHASKEEM



- PLANEERINGUALA ASUKOHT
- MUIINSUKAITSEALA PIIR
- == MUIINSUKAITSEALA KAITSEVÖÖNDI PIIR

ASENDISKEEM M 1:500



TINGMÄRGID



Planeeritava ala piir ja geodeetilise
alusplaanide mõõdistusala piir
Kinnistuste piirid

Muinsuskaitseala piir
Ehitusjoon



Kohtu tn 27a detailplaneering
PLANEERINGU ALASSE JÄÄVATE KRUNTIDE ANDMED

| Krundi aadress | Krundi (hoone) omanik | Omaniku aadress | Krundi Suurus m ² | Sihtotstarve | Katastri-üksuse number | Kinnistu number | Märkused |
|----------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| Kohtu tn 27a | EV (Maa-amet) | Mustamäe tee 51, Tallinn | Ca 1060,0 | Elamumaa 100% | AT0611280066 | - | Jätkuvalt riigi omandis |
| Kohtu tn 27 | Heidi Käesel | Kohtu tn 27 | 1424,0 | Elamumaa 100% | 34901:016:0234 | 140734 | |
| Pikk tn 43 | Anu Koor | Pikk tn 43 | 1325,0 | Elamumaa 100% | 34901:016:0226 | 102934 | |

Kuupäev 20.09.2010

ANDMETE võimaliku aegumise tõttu täpsustada PLANEERIJAL nende vastavus ENNE DP AVALIKUSTAMIST!